



Sakstyper

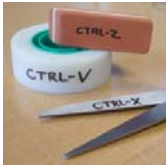

Fellestema - Retting og sletting av opplysninger i matrikkelen

*Kurs i matrikkelføring
Sentral matrikkelmyndighet, 2017
Versjon 1.6*




Innhold

- Eiendomsregistrering – historisk utvikling
- Vilkår for retting
- Retting av matrikkelenhetsopplysninger
- Retting av bygningsopplysninger
- Retting av adresseopplysninger

Eiendomsregistrering – historisk utvikling (1)

- 1965-70-tallet: Økonomisk kartverk (ØK)
 - Det første landsdekkende eiendomskartverket over produktive arealer i Norge (utenfor tettbygd strøk). En "revolusjon"!
 - Grenser/grensemærker ble påvist av grunneierne for Kartverkets personell som registrerte dette på flybilder – for senere kartkonstruksjon.
 - **MERK:** Ingen krav til dokumentasjon av grensene! Det eierne var enige om, ble registrert. Ved uenighet ble registrert "tvist". Dessuten var det frivillig! → Eiendommer kan mangle ... Grenser mellom eiendommer med samme eier skulle ikke registreres (= "teig med flere matrikkelenheter").
 - Dette analoge kartverket ble på et tidspunkt skannet – og videreføres nå som datasett N5 Raster, generert ut fra Felles kartdatabase (FKB). Skannet utgave av ØK og N5 Raster er bl.a. tilgjengelig i matrikkelkartet.
- ØK var dermed ikke feilfritt.



Eiendomsregistrering – historisk utvikling (2)

- **1980: Delingsloven** (forløperen til matrikkeloven). Ga hjemmelen til:
- **GAB** (Grunneiendoms-, adresse- og bygningsregisteret)
 - Etablert ut fra grunnboka (alle tinglyste eiendommer) og folkeregisteret (adresser).
 - Alle nye eiendommer, adresser og bygg ble ført i GAB etter opplysninger fra kommunene.
- 1993: Mabygg-prosjektet. Massivregistrering av alle eksisterende bygg med få data + koordinater, etter opplysninger fra kommunene. GAB var da "komplett" – men ikke feilfritt.
- **1980-tallet: Etablering av DEK** (digitalt eiendomskartverk)
 - Grenser fra ØK ble digitalisert
 - Ble vedlikeholdt med bakgrunn i oppmålingsforretninger i kommunene (med hjemmel i delingsloven)
 - Med utgangspunkt i ØK – ble heller ikke DEK feilfritt.



Eiendomsregistrering – historisk utvikling (3)



Vilkår for retting (1)

- Retting av opplysninger i matrikkelen er hjemlet i ml § 26 og mf § 10.
- Kommunen kan rette av eget initiativ jf. ml § 26 første ledd, men dette er begrenset til retting av opplysninger som ikke krever oppmålingsforretning:

Kommunen kan rette, endre og legge til opplysninger som kommunen fører i matrikkelen, når det kan gjerast utan å halde oppmålingsforretning. Andre organ som fører opplysningar i matrikkelen, kan tilsvarande rette, endre og legge til vedkommande opplysningar.



Vilkår for retting (2)

- Parter kan kreve retting jf. ml § 26 tredje ledd:

Ein part kan krevje at matrikkelen blir retta når det blir dokumentert at opplysningane er urette eller ufullstendige, eller at grunnlaget for registreringa er falle bort. Dersom det er behandla opplysningar som er urette, ufullstendige eller som det ikkje er høve til å behandle, skal det organet, som har lagt inn opplysningane, av eige tiltak rette opplysningane. Opplysningar om grenser som er fastlagde i oppmålingsforretning eller i tilsvarende forretning etter anna eller tidlegare lovgiving, kan berre rettast på grunnlag av ny oppmålingsforretning eller rettskraftig avgjerd ved domstolane.



Kartverket

Vilkår for retting (3)

- Parten(e) må dokumentere at opplysningene i matrikkelen ikke er riktig.
- Egne vilkår for å rette informasjon om eiendomsgrenser:
 - Retting av grenser som er fastlagt i oppmålingsforretning eller tilsvarende forretning kan ikke rettes etter ml § 26.
 - Slike opplysninger kan kun "rettes" ved ny oppmålingsforretning eller rettskraftige avgjørelse fra domstolene.



Kartverket

Vilkår for retting (4)

- ml § 26 fjerde ledd:

Part som retting, endring eller tilføyning har noko å seie for, skal underrettast.

- Retting er i all hovedsak enkeltvedtak etter forvaltningsloven.
- Dette medfører at det både skal underrettes før og etter matrikkelføring om vedtaket.
- Kommunen og de berørte parter kan ha ulik oppfatning om hva som er "rett".
- Det er viktig at opplysninger i matrikkelen ikke rettes uten at berørte parter blir informert.



Kartverket

Vilkår for retting (5)

- Det kan ikke tas gebyr for retting jf. mf § 16 andre ledd bokstav d.
- Før en foretar retting må en alltid arkivere før-situasjonen jf. arkivloven § 9 bokstav d).
 - Tidligere har det vært krav om å arkivere før-situasjonen i form av samlet rapport/matrikkelbrev.
 - Etter 1. januar 2015 ble det innført historikk i matrikkelen, kommunen kan derfor henvende seg til Kartverket og be om historisk matrikkelbrev. (NB! Be om historisk matrikkelbrev fra dagen før aktuell føring).



Kartverket

Retting av matrikkelenhetsopplysninger



Matrikkelenheten "lever" tre forskjellige liv

1. Hvordan matrikkelenheten gjennom avtale og nødvendig offentligrettslig tillatelse er avtalt og tillatt opprettet (størrelse, utforming, plassering)
 2. Hvordan matrikkelenheten rent fysisk er avmerket og i bruk "i marka" (faktisk størrelse, utforming, plassering)
 3. Hvordan matrikkelenheten er registrert i det offisielle eiendomsregisteret (matrikkelen) og evt. også omtalt i rettighetsregisteret (grunnboken).
- Man kan foreta retting når punkt 3 ikke samsvarer med punkt 1 og/eller 2 dersom vilkårene for retting ellers er tilstede.

Kartverket

Klargjøring og retting av eksisterende eiendomsgrenser (1)

- «[Rundskriv H-18/15 Endringer i matrikkelforskriften fra 1. januar 2016 mv.](#)» punkt 5, erstatter [prinsipputtalelse fra Miljøverndepartementet \(MD\) 22.06.2012](#) punkt 4 om forhold rundt retting av eiendomsgrenser.
- Rundskriv H-18/15 omtaler klargjøring og retting av eksisterende eiendomsgrenser:
 - **Klargjøring av eksisterende grense**, jf. ml § 17 og mf § 36.
 - Føring av **referanse til avtale om eksisterende grense** jf. ml § 19 og mf § 44.
 - **Part krever retting** av matrikkelen jf. ml § 26 tredje ledd.
 - **Lokal matrikkelmyndighet retter** på eget initiativ jf. ml § 26 første ledd.



Klargjøring og retting av eksisterende eiendomsgrenser (2)

- Referanse til avtale om eksisterende grense er presisert på følgende måte i Rundskriv H-18/15:
 - Dersom vedkommende grense ikke er klarlagt i tidligere oppmålingsforretning, eller tilsvarende forretning etter annen eller tidligere lovgivning, kan opplysninger om grensen alternativt legges inn etter reglene om referanse til privat avtale om eksisterende grense, jf. matrikellova § 19.
 - Alle berørte hjemmelshavere må stå bak begjæringen.
 - Kommunen avgjør om den vil legge grensebeskrivelsen inn i matrikkelen.
 - Det må godtgjøres at avtalen ikke innebærer en faktisk endring av eksisterende grense i strid med reglene om arealoverføring eller grensejustering.



Klargjøring og retting av eksisterende eiendomsgrenser (3)

- Part krever retting av matrikkelen jf. ml § 26 tredje ledd.
 - Partene må **dokumentere at det foreligger enighet**, jf. [Rundskriv H-18/15](#) fra KMD:

Retting kan kreves av en av partene, men det må dokumenteres at det foreligger enighet mellom alle berørte registrerte eiere og festere om rettingen.
- Rettingen kan ikke medføre endring av eksisterende grense i strid med reglene om arealoverføring og grensejustering.



Klargjøring og retting av eksisterende eiendomsgrenser (4)

- Matrikkelmyndigheten retter på eget initiativ jf. ml § 26 første ledd.
 - Registrert eier og fester skal underrettes om rettingen jf. mf § 10
 - Kommunen bør som regel sende forhåndsvarsel eller på annen måte sørge for partenes tilslutning i forkant.
 - Forhåndsvarsel er ikke nødvendig dersom føringen gjelder rent tekniske forhold.
 - Kommunen skal forhåndsvarsle eller be om partenes tilslutning før endelig vedtak fattes.



Sletting av matrikkelenhetsopplysninger



Sletting av matrikkelenheter

- Sakstyper
 - Sletting av matrikkelenhet jf. ml § 26 andre ledd



Hvorfor slette matrikkelenheter?

- Hovedregelen er at bestående matrikkelenheter kun kan utgå med sammenslåing, med unntak av festegrunn og eierseksjoner
- Årsak til dette er at eventuelt tinglyste heftelser og servitutter da følger med over på den bestående matrikkelenheten
- Dette gjelder også matrikkelenheter som faktisk ikke lenger eksisterer i marka fordi alt areal er delt fra.
- Sletting er aktuelt dersom det viser seg at den som har krevd matrikkelføring likevel ikke hadde lovlig grunnlag for å kreve enheten ført inn i matrikkelen, eller
- Matrikkelenheten er gitt feil nummer, og det blir nødvendig å slette enheten samtidig som enheten blir oppretta med nytt nummer.



Vilkår for å slette matrikkelenheter jf. ml § 26 andre ledd

- Kommunen kan slette matrikkelenhet fra matrikkelen dersom enheten er uriktig opprettet.
- Det same gjeld for matrikkelenhet som fysisk ikke lenger eksisterer.
- Dersom enheten er ført inn i grunnboka, kan matrikkelenheten bare slettes i matrikkelen dersom den også blir slettet i grunnboka.
 - Sletting fra grunnboka forutsetter at eventuelle tinglyste heftelser først er slettet.
 - Riktig rekkefølge blir først å slette heftelsene i grunnboken, deretter slette matrikkelenheten i matrikkelen, for så å slette matrikkelenheten i grunnboken.



Retting av bygningsopplysninger



Forholdet til plan- og bygningsloven

- Reglene om varsling og underretning er annerledes for bygg enn for matrikkelenhet og adresse
- dette fordi det som skal føres i matrikkelen ved bygningsregistrering er opplysninger som allerede er vedtatt og lagt til grunn i en byggesak
- det å registrere bygningsopplysninger er ikke et vedtak som kan påklages



Forholdet til plan- og bygningsloven

- Dersom bygningsopplysninger skal endres må det først vurderes om det kan gjøres uten byggesaksbehandling
- Hvis de må byggesaksbehandles, vent med å endre til vedtak i byggesaken er fattet
- Byggesak og matrikkelføring av bygningsopplysninger henger tett sammen og det er derfor viktig med samordning med byggesaksbehandler/byggesaksavdelingen



Må vi alltid varsle og underrette når vi gjør rettinger på bygg?

- Ml. § 26 «Part som retting, endring eller tilføyning har noko å seie for, skal underrettast»
- Det blir en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle, men et utgangspunkt er at dersom det har betydning for skatter og avgifter for den enkelte så skal de varsles.

Eks. ved endring av areal må man som utgangspunkt forhåndsvarsle da dette kan ha betydning for skatter og avgifter



Eksempel på rettinger

- Endring av bygningskoordinat
- dette krever involvering av plan- og bygningsmyndigheten før retting skjer
- Endring av bygningstype
- underretning i etterkant av berørte da det kan ha betydning for avgifter
- Endring av næringsgruppe
- krever ingen underretning, næringsgruppe har kun statistiske formål



Retting av adresseopplysninger



Før matrikkelen endres må følgende vurderes:

- Foreligger det feil?
- Hvis det er en feil, foreligger det tilstrekkelig dokumentasjon for kravet om retting?

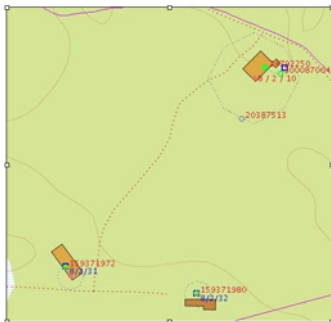


Retting -bokstavering



Kartverket

Retting - representasjonspunkt



Kartverket

Retting adresse - oppsummering

Informasjon	Underretning i forkant berørte eiere/festere	Underretning i etterkant berørte eiere/festere	Involvering i forkant PBL-myndighet
Vegadresse/matrikkeladresse	x	x	
Adressetilleggsnavn	x	x	
Matrikkeladressenavn	x	x	
Adressekoordinat			x

Kartverket
